

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OSAÜHING BINDERHAUS

registrikood: 10846654

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
lirise tn 5-242

postisihthnumber: 10616

telefon: +372 5060226

e-posti aadress: argo.piirsalu@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Firma tegutseb alates 2002. aastast Tallinnas.

Põhitegevuseks 2024. aastal oli kinnisvara hindamisteenuse osutamine, mis võrreldes 2023 aastaga vähenes 10 %. 2024 saadi ka enda kinnisvara rentimisest tulu 3818 eurot. Põhitegevus moodustas 83% kogu tulust.

Teenuse osutamise piirkonnaks oli Harjumaa, Raplamaa.

2024 müügikäive oli 32038 eurot.

2024 majandusaasta puhaskasum oli 731 eurot

Põhivara 2024 aastal ei soetatud. Kinnisvarainvesteeringuid tehti 49538 euro väärtuses.

Firma juhatuse liikmele maksti tasu 8795 eurot. Muid hüvitisi ja erisoodustusi ei makstud.

2025. aastal jätkatakse tööd olemasolevate kinnisvarainvesteeringutega ja jätkatakse kinnisvara hindamisteenuse pakkumisega.

Argo Piirsalu

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	489 030	562 701	
Finantsinvesteeringud	107 856	107 220	2
Nõuded ja ettemaksed	18 254	14 558	3
Kokku käibevarad	615 140	684 479	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	232 981	190 859	5
Materiaalsed põhivarad	21 855	30 201	6
Kokku põhivarad	254 836	221 060	
Kokku varad	869 976	905 539	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 976	4 836	
Võlad ja ettemaksed	9 481	10 938	8
Kokku lühiajalised kohustised	14 457	15 774	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 403	8 379	
Kokku pikaajalised kohustised	3 403	8 379	
Kokku kohustised	17 860	24 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	848 573	113 758	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	731	764 816	
Kokku omakapital	852 116	881 386	
Kokku kohustised ja omakapital	869 976	905 539	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	32 038	35 741	10
Muud äritulud	31	844 756	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 379	-4 325	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 383	-75 821	12
Tööjõukulud	-11 697	-10 532	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 761	-17 315	5,6
Muud ärikulud	-25	-25	
Ärikasum (kahjum)	-8 176	772 479	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-2 050	
Intressitulud	17 154	3 156	
Intressikulud	-741	-943	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 237	772 642	
Tulumaks	-7 506	-7 826	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	731	764 816	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Binderhaus OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud on varad:

*materjalid, mida tarbitakse teenuste osutamisel.

Varud on kajastatud soetusmaksumus, mille eest makstud raha.

Varude individuaalse hindamise meetod hõlmab kinnisvara ja teenuse osutamisega otseselt seotud kapitaliseeritud kulud. Kuluks kandmisel lähtutakse konkreetselt antud objektile tehtud kulutustest.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, rajatised), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna) turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 500

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised, rajatised	3
Transpordivahendid	5
Muud masinad ja seadmed	4
Muu materiaalne põhivara	5

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Igal aastal on teenitud kasumist kantud kohustusliku reservkapitali vähemalt 5%, kuni reservi suurus on saanud 10% osakapitalist. kahjumi teenimisel jääb kohustusliku reservkapitali suurus muutmata.

Kanne kohustusliku reservkapitali tehakse osanike kasumi jaotamise otsuse alusel.

Kohustusliku reservkapitali peab osaühing moodustama ainult siis, kui see on põhikirjas nii sätestatud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Binderhaus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikutega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
Soetamine	103 000	6 000	109 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-3 250	1 470	-1 780
31.12.2023	99 750	7 470	107 220
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest		636	636
31.12.2024	99 750	8 106	107 856

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 888	3 888	
Ostjatelt laekumata arved	3 888	3 888	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 144	9 144	4
Ettemaksed	5 222	5 222	
Tulevaste perioodide kulud	5 191	5 191	
Muud makstud ettemaksed	31	31	
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 254	18 254	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 468	5 468	
Ostjatelt laekumata arved	5 468	5 468	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 446	7 446	4
Ettemaksed	1 644	1 644	
Tulevaste perioodide kulud	1 644	1 644	
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 558	14 558	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		6 346		7 826
Käibemaks	2 762			730
Üksikisiku tulumaks		1 304		807
Sotsiaalmaks		239		216
Ettemaksukonto jääk	6 382		7 446	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 144	7 889	7 446	9 579

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2022				
Soetusmaksumus	49 589	14 861	4 400	68 850
Akumuleeritud kulum	0	-14 861	0	-14 861
Jääkmaksumus	49 589	0	4 400	53 989
Ostud ja parendused	0	0	144 311	144 311
Müügid	0	0	-4 400	-4 400
Amortisatsioonikulu		0	-3 041	-3 041
Muud muutused		0		
31.12.2023				
Soetusmaksumus	49 589	0	144 311	193 900
Akumuleeritud kulum	0	0	-3 041	-3 041
Jääkmaksumus	49 589	0	141 270	190 859
Ostud ja parendused			49 537	49 537
Amortisatsioonikulu			-7 415	-7 415
31.12.2024				
Soetusmaksumus	49 589		193 848	243 437
Akumuleeritud kulum	0		-10 456	-10 456
Jääkmaksumus	49 589		183 392	232 981

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad		
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2022								
Soetusmaksumus	43 486	28 407	1 273	1 000	30 680	2 595		76 761
Akumuleeritud kulum	-17 631	-8 049	-1 273	-259	-9 581	-1 536		-28 748
Jääkmaksumus	25 855	20 358	0	741	21 099	1 059		48 013
Ostud ja parendused						15 471	366	15 837
Muud ostud ja parendused						15 471	366	15 837
Amortisatsioonikulu		-5 681		-234	-5 915	-1 879		-7 794
Müügid (jääkmaksumuses)	-25 855							-25 855
31.12.2023								
Soetusmaksumus	0	28 407	0	1 000	29 407	18 066	366	47 839
Akumuleeritud kulum	0	-13 730	0	-493	-14 223	-3 415	0	-17 638
Jääkmaksumus	0	14 677	0	507	15 184	14 651	366	30 201
Amortisatsioonikulu		-5 682		-233	-5 915	-2 431		-8 346
31.12.2024								
Soetusmaksumus		28 407		1 000	29 407	18 066	366	47 839
Akumuleeritud kulum		-19 412		-726	-20 138	-5 846	0	-25 984
Jääkmaksumus		8 995		274	9 269	12 220	366	21 855

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
AS SEB Liising	8 379	4 976	3 403	3 kuu euribor+2.85	EUR	20.08.206
Kapitalirendinõuded kokku	8 379	4 976	3 403			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
AS SEB Liising	13 215	4 836	8 379	3 kuu euribor+2.85	EUR	20.08.2026
Kapitalirendinõuded kokku	13 215	4 836	8 379			

Aruandekohustuslane kui rentnik

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	8 996	14 677
Kokku	8 996	14 677

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	474	474	
Võlad töövõtjatele	640	640	
Maksuvõlad	7 889	7 889	4
Muud võlad	478	478	
Muud viitvõlad	478	478	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 481	9 481	

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	367	367	
Võlad töövõtjatele	580	580	
Maksuvõlad	9 579	9 579	4
Muud võlad	412	412	
Muud viitvõlad	412	412	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 938	10 938	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	662 457	702 858
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	186 847	175 715
Kokku tingimuslikud kohustised	849 304	878 573

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	32 038	35 741
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	32 038	35 741
Kokku müügitulu	32 038	35 741
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara hindamine	22 795	22 913
Kinnisvara vahendusteenus	1 547	7 445
Enda kinnisvara rent	3 818	0
Muu kinnisvaraga seotud teenused	3 878	5 383
Kokku müügitulu	32 038	35 741

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	844 756
Trahvid, viivised ja hüvitised	31	0
Kokku muud äritulud	31	844 756

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Energia	-2 203	-2 400
Kütus	-2 203	-2 400
Mitmesugused bürookulud	-5 003	-9 544
Koolituskulud	-100	-5 596
Riiklikud ja kohalikud maksud	-77	-2 251
Akreditiiv	0	-56 030
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-7 383	-75 821

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	8 795	7 919
Sotsiaalmaksud	2 902	2 613
Kokku tööjõukulud	11 697	10 532
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	8 795	7 919

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2025

OSAÜHING BINDERHAUS (registrikood: 10846654) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARGO PIIRSALU	Juhatuse liige	19.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	848 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	731
Kokku	849 304
Jaotamine	
Dividendideks	35 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	814 304
Kokku	849 304

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	848 573
Aruandeaasta kasum (kahjum)	731
Kokku	849 304
Jaotamine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	35 000
Täiendavad sissemaksed osakapitali	814 304
Kokku	849 304

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	26673	83.25%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	3818	11.92%	Ei
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	1547	4.83%	Ei